

## **SKRIPSI**

**“Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara. Tbk Cabang Surakarta)”**



**Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta**

**Oleh :**

**APIT PURNATRI WAHYONO**

**NIM : C .100.070.100**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2011**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

( Muh.Sandjojo, S.H.M Hum )

( Darsono, SH.,M.H )

## **HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 17 November 2011

Dewan Penguji

Ketua : Sandjojo, S.H, M.Hum (.....)

Sekretaris : Darsono, S.H, M.H (.....)

Anggota : Nuswardhani, S.H, S.U (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

( Muchamad Iksan, S.H.,M.H. )

## PERSEMBAHAN

*Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:*

- 1. Bapak dan Ibu atas kasih sayang, cinta dan segenap pengorbanan tanpa mengharapkan budi.*
- 2. Mbak dan Masku tersayang yang telah memberikan kehangatan persaudaraan dan membuahkan rindu pemacu semangat.*
- 3. Yayangku tercinta ( Betty Dessia E) yang selalu sabar dan tulus menemaniku, mengerti dan memahamiku.*
- 4. Teman – temanku yang menyayangiku.*

## **MOTTO**

*Dan barang siapa menyerahkan diri kepada Allah SWT dan dia berbuat kebaikan, maka sesungguhnya dia berpegang teguh kepada tali yang kokoh. Dan hanya kepada Allah SWT kesudahan segala urusan.*

*(QS. Luqman : 22)*

*Barang siapa merintis jalan mencari ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan ke surga.*

*(HR. Muslim).*

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, penulis menyadari tanpa ridho dan bimbingan-Nya segala sesuatu tidak dapat terwujud. Juga tidak lupa penulis panjatkan shalawat dan salam kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sebagai Nabi pembawa ajaran Islam yang diajarkannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan penuh kesabaran dan ketekunan.

Penulis skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Adapun judul skripsi ini adalah **TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ( STUDI KASUS PT. BANK TABUNGAN NEGARA,tbk CABANG SURAKARTA).**

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak hambatan dan kesukaran, namun berkat bantuan, bimbingan, dan pengarahan dari berbagai pihak, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini meskipun hasilnya jauh dari kata sempurna. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas karunia, hidayah dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Nabi Muhammad SAW yang telah menunjukkan cahaya kebenaran kepada umat manusia.
3. Kedua orang tua ( bapak dan ibu tersayang ) yang dengan doa, kasih sayang serta kebesaran jiwanya senantiasa terus menerus tanpa henti memberikan dukungan baik material maupun imaterial
4. Mbak Beserta keluarganya dan Mas yang selalu menyayangi, mengerti keadaanku dan memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Keluarga besarku dan saudara – saudaraku tersayang atas doanya selama ini.
6. Bapak Muchamad Iksan SH.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
7. Bapak Sudaryono SH., selaku Pembimbing Akademik, terima kasih atas bimbingannya selama ini.
8. Bapak Muhammad Sandjoyo SH.,M.Hum., selaku Pembimbing Pertama terima kasih telah bersedia membimbing penulis dengan sabar dan teliti serta memberikan arahan terus menerus sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
9. Bapak Darsono SH.,M.H selaku Pembimbing Kedua terima kasih atas kesediaan waktunya dalam memberikan bimbingan.
10. Ibu Nuswardhani SH.,SU terima kasih atas kesediannya menguji penulis.
11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis..
12. Bapak Heru Setiyanto, DBM Suporting PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Surakarta yang telah memberikan izin riset atau penelitian bagi penulis.
13. Betty Dessia E atas kasih sayangnya yang selalu sabar dan memberikan semangat tiada henti kepada penulis.
14. Sahabat-sahabatku mulai dari semester satu sampai lulus kuliah :  
hendro, andika, sutrisno, aris, septian  
adi, cebong, deni, manda, lutfi, apang, inten, titin, bajuri, dwi  
jatmiko, elli, dina, dll. yang lengkap dengan canda tawanya yang memberikan warna dalam hidup penulis
15. Geng sarap: anin, oline, elsi, nova, niken, eni, yang selalu bikin rame suasana kampus kalau lagi sedang perkuliahan berlangsung...
16. Teman-teman sekolahku mulai dari SD-SMU yang masih setia dengan kebersamaan : denis, antok, bangkit, yogi, roma, lukman, agus, pram, dll.....
17. Bedes, terima kasih atas dukungannya, semangatnya serta bantuannya. Dan teman – temanku di luar kampus yang selalu mendukungku dan memberikan semangat.

18. Anak-anak kozt pondok ks : kawol, belek, hangga, senton, kuntet, sapta, bakoh, itok, hanafi, dwek, irus, apri, kang sodron, shandek, thank for all..
19. Temen-temenku di rumah yang selalu menemani sewaktu pulang kampung.
20. Guru-guruku SD Margomulyo 1, SMP Negeri 2 Ngawi, SMU Negeri 2 Ngawi, Terima Kasih my teacher.
21. Teman - teman Fakultas Hukum angkatan 2007, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, baik pribadi atau kelompok.
22. Almamater Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Semoga semua bantuan dan jasa-jasa serta amal kebaikan itu menjadi amal sholeh dihadapan Allah SWT.

Penulis sadar bahwa tidak ada manusia yang sempurna di dunia ini, karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Begitu juga dengan skripsi ini masih banyak kekurangannya, dan jauh dari kata sempurna, oleh karena itu mohon kiranya pembaca memberikan saran dan kritik demi perbaikan skripsi ini kearah yang lebih baik lagi.

Akhirnya kepada Allah SWT, penulis berharap dan mengembalikan segala urusan hanya kepada-Nya dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan khasanah ilmu bagi kita semua. Amin.

*Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Surakarta, 17 November 2011

**APIT PURNATRI WAHYONO**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAKSI .....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Pembatasan Masalah dan Perumusan .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	14
E. Metode Penelitian .....	15
F. Sistematika Penelitian .....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	22
1. Pengertian Perjanjian .....	22
2. Syarat Syahnya Perjanjian .....	25
3. Subjek dan Objek Perjanjian .....	38
4. Asas – Asas Perjanjian .....	46
5. Hapusnya Perjanjian.....	50

B. Tinjauan Umum tentang Kredit .....	53
1. Pengertian tentang Kredit .....	53
2. Macam – macam Kredit .....	57
3. Tujuan Kredit .....	59
4. Fungsi Kredit .....	60
5. Proses dan Prosedur Kredit .....	61
6. Jaminan dalam Kredit .....	73
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit .....	81
1. Pengertian Perjanjian Kredit .....	81
2. Lahirnya Perjanjian Kredit .....	84
3. Hapusnya Perjanjian Kredit .....	85
D. Tinjauan Umum tentang Kredit Pemilikan Rumah .....	88
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah .....	88
2. Sistem dan Prosedur Kredit.....	89
3. Pelaksanaan atau Pemberian Kredit Perumahan .....	91
4. Produk Kredit Pemilikan Rumah.....	92

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang PT. BTN. Tbk Cabang Solo.....	100
B. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Khususnya Untuk Rumah Sederhana Pada Bank BTN Cabang Solo .....	130
C. Hambatan - hambatan yang ditemukan dalam proses perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah ( KPR ) dan bagaimana cara penyelesaiannya .....	153

## BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan .....	164
B. Saran .....	166

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## **ABTRAKSI**

Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menopang perekonomian rakyat, karena melalui bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat disalurkan kepada masyarakat melalui pinjaman kredit. Khususnya untuk kredit perumahan. Salah satunya adalah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta yang memberikan fasilitas kredit untuk pembiayaan pembelian tanah dan rumah.

Pengamatan ini bertujuan untuk mengetahui lebih dalam tentang gambaran umum mengenai prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta.

Pelaksanaan pengamatan ini menggunakan pengamatan deskripsi kualitatif yaitu dengan menggambarkan prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta yang dituangkan dalam bentuk kalimat-kalimat dan berdasarkan fakta-fakta yang ada. Teknik pengumpulan data diperoleh melalui wawancara dengan pegawai, dokumentasi, penelitian dan arsip penunjang lainnya. Sumber data yang diperoleh berdasarkan data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian langsung pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta dan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pustaka yang meliputi buku-buku, artikel, hasil seminar dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian.

Dari hasil pengamatan menunjukkan bahwa prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah dimulai dengan penyerahan dokumen pokok debitur serta formulir permohonan kredit ke bagian Loan Service Unit. Selanjutnya petugas Analisis Kredit akan mengadakan wawancara dengan calon debitur. Setelah persyaratan lengkap akan diterbitkan Daftar Usulan Pemohon (DUP) yang akan dipergunakan dalam Rapat Komite Kredit (Rakomdit). Setelah dilakukan penyidikan dan analisis oleh pihak yang berwenang maka akan menghasilkan kredit diterima atau ditolak, jika ditolak akan diterbitkan surat penolakan jika diterima akan diterbitkan Surat Penegasan Persetujuan Penyidikan Kredit (SP3K). Dalam realisasi kredit akan diterbitkan Surat Perjanjian Kredit (SPK) dan Surat Perjanjian Rangkap 5 (SPD5) yang ditandatangani debitur dihadapan notaries dan pejabat Bank BTN.

Kesimpulannya yaitu menunjukkan bahwa dalam prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah yang diterapkan oleh Bank BTN Cabang Surakarta terdiri dari prosedur permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit, prosedur keputusan permohonan kredit, prosedur realisasi kredit, dan prosedur pelunasan kredit yang telah dilaksanakan sesuai standart ketentuan pemberian kredit yang ditetapkan oleh kantor pusat dan Bank Indonesia. Keputusan akhir pemberian Kredit didasarkan pada hasil keputusan Rapat Komite Kredit yang dilaksanakan oleh Branch Manager, Retail Service, Section Head, petugas Analisis Kredit dan Loan Service. Hal ini menunjukkan adanya prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit kepada calon debitur di Bank BTN Cabang Surakarta.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah